



**PAP « rue Principale, partie
Wanderscheid »**

Localité de Wolwelage

octobre 2022

Plan d'aménagement particulier

Partie réglementaire



Référence du Ministère de l'Intérieur : 19479/79C

Avis de la Cellule d'Évaluation	13.09.2022
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	1
1. Introduction.....	3
2. Partie écrite.....	5
2.1 Dispositions générales.....	7
Art. 1 Champ d'application.....	7
Art. 2 Affectations.....	7
Art. 3 Servitudes.....	7
2.2 Aménagement du domaine privé.....	7
Art. 4 Implantation des constructions.....	7
Art. 5 Alignement obligatoire.....	7
Art. 6 Gabarit des constructions.....	7
Art. 7 Type et nombre d'unités de logement.....	8
Art. 8 Toitures.....	8
Art. 9 Saillies, avant-corps et volumes secondaires.....	8
Art. 10 Dépendances.....	9
Art. 11 Superstructures et infrastructures techniques.....	9
Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs.....	10
Art. 13 Espaces extérieurs privés.....	11
2.3 Aménagement du domaine public.....	12
Art. 14 Type d'aménagement dans le domaine public.....	12
ANNEXE 1 – Liste d'essences autochtones.....	13
ANNEXE 2 - Définitions.....	14

1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Madame Maggy WANDERSCHIED et de Madame Pia WANDERSCHIED, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « rue Principale, partie Wanderscheid » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Wolwelage, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Les prescriptions portant sur l'aspect technique de la viabilisation ou de l'aménagement du domaine public seront précisées dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ, conformément aux articles 35 et 36 de la loi, à savoir au niveau du projet d'exécution et de la convention. L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur.

Le présent document constitue la partie écrite réglementaire du plan d'aménagement particulier « rue Principale, partie Wanderscheid ».



2. PARTIE ECRITE

2.1 Dispositions générales

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « rue Principale » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **20a56ca**.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique.

Pour tout ce qui ne serait éventuellement pas défini par le présent document, le PAP NQ « Rue Principale » reste soumis aux dispositions du PAG et du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Rambrouch.

Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « Rue Principale » est divisé en **5 lots** à caractère privatif. Ces 5 lots sont destinés à la construction de maisons de type unifamilial.

Les lots précédemment cités peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Un maximum de 10% de la surface construite brute pourra être dédiée à d'autres fonctions que l'habitat.

Art. 3 Servitudes

Le terrain faisant l'objet du présent PAP ne fait l'objet au PAG d'aucune zone de servitude.

2.2 Aménagement du domaine privé

Art. 4 Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice du degré d'utilisation du sol admissible par lot et des prescriptions qui suivent.

Art. 5 Alignement obligatoire

Les façades des constructions soumises à un alignement obligatoire doivent respecter ledit alignement défini en partie graphique sur au moins deux tiers de la surface.

Art. 6 Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit de niveaux sous les combles. Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments les plus importants (maisons jumelées par deux lots 1 à 2 et 3 à 4), les pignons devront intégrer une croupette pour retrouver la silhouette des volumes bâtis anciens présents dans la localité.

Le nombre maximum de niveaux hors sol des constructions est précisé en partie graphique pour chaque lot.

b. Niveaux sous-sol

Un seul niveau en sous-sol (cave) est admis, cela à condition que de la surface construite brute, telle que limitée en partie graphique pour chaque lot, soit encore disponible à cet effet. Tout niveau situé en sous-sol peut constituer une pièce destinée au séjour prolongé de personnes sous condition qu'au moins un côté de la façade de ce niveau soit situé hors sol, avec le terrain remodelé comme référence.

L'emprise du niveau en sous-sol ne peut dépasser l'emprise hors-sol de la construction.

c. Hauteurs des constructions

Les hauteurs à la corniche, au faîte pour le bâtiment principal ou à l'acrotère supérieur pour le volume secondaire situé en façade postérieure sont définies au niveau des prescriptions spécifiques par lot repris dans la partie graphique.

Ces hauteurs sont des hauteurs à garantir, à l'exception du lot 5 où il s'agit de maxima.

d. Ouvertures spécifiques au stationnement des véhicules privés

Les prescriptions suivantes sont d'application :

- Lots 1, 3 et 5 : les ouvertures pour le stationnement dans le volume de la construction destinée au séjour prolongé sont uniquement permises au niveau de la façade sur rue.
- Lots 2 et 4 : aucun garage n'est permis dans le volume de la construction destinée au séjour prolongé.
- Là où elle est permise, une unique ouverture de max. 3m est admise par lot - cette ouverture est fermée, formant ainsi un garage qui peut être double, en enfilade.

Art. 7 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement de type unifamilial est de 5 au maximum.

Tout logement intégré est interdit, et ce pour tous les lots.

Art. 8 Toitures

a. Types de toitures

La partie graphique fixe, pour chaque construction le type de toiture.

La toiture des volumes secondaire est plate. Une toiture est considérée comme plate dès que la pente est inférieure ou égale à **10%**. L'aménagement d'une toiture terrasse ou toiture jardin est possible pour les lots où sont prévus des volumes secondaires en façade postérieure.

b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture doivent respecter la position et les proportions des ouvertures en façade et sont adaptées à la forme de la toiture. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement construit et doivent avoir des proportions verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges.

Pour le versant côté rue des constructions des lots 1 à 4 et pour les deux versants de toiture du lot 5, afin de répondre aux volumes des constructions traditionnelles présentes à Wolwelage, les ouvertures de type « lucarnes » sont interdites. Les châssis rampants sont autorisés.

Pour les versants sud des toitures des lots 1 à 4, les ouvertures en toitures autorisées sont les lucarnes ainsi que les châssis rampants.

Les ouvertures en toiture qui permettent de hausser au niveau d'une construction la surface construite brute ne sont autorisées qu'en façade postérieure sur les lots de 1 à 4 dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture.

Art. 9 Saillies, avant-corps et volumes secondaires

Les avant-corps ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire. A l'exception du cas précisé ci-après, les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de **0m80**. Les avant-corps seront admis uniquement dans les limites de construction définies.

Par dérogation à ce qui précède, il est requis, pour tous les lots, la construction d'un volume secondaire faisant une saillie de 3m - respectivement de max. 3m pour le lot 5 - par rapport à la façade postérieure. Ce volume secondaire doit être relié au sol. La toiture de ce volume secondaire doit être plate et peut être aménagée en tant que toiture-terrasse ou toiture-jardin.

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à **0,50m**, celle des rives de toiture à **0,30m**, égout de toiture non compris.

Les auvents, les murs pare-vue et les balcons sont autorisés. Les balcons sont interdits sur les façades définies par un alignement obligatoire. Les balcons et auvents présentent une saillie maximale de **1m50** et doivent se trouver à une hauteur minimale de **2m50** par rapport au sol.

Contrairement aux auvents et aux murs pare-vue, les balcons ne sont pas admis au-delà des alignements obligatoires ainsi qu'au-delà des limites de surfaces constructibles tels que représentés en partie graphique. La largeur totale des balcons est à limiter à max. 50% de la largeur de la façade sur laquelle ceux-ci font saillie.

La saillie des murs pare-vue peut occuper toute la profondeur de la toiture terrasse sur le volume secondaire, si cette dernière est accessible, ainsi que les 3m50 de profondeur de la terrasse en cas de mitoyenneté.

Art. 10 Dépendances

a. Carports

L'aménagement de carports (« CP ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

La hauteur hors-tout des carports est limitée à **3m50**.

A l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est proscrit.

b. Abris de jardin et autres dépendances

Les abris de jardin et autres dépendances sont autorisés uniquement à l'arrière des constructions.

La hauteur hors-tout est limitée à **3m50**.

Les abris de jardin et autres dépendances respectent un recul de min. **1m** sur les limites de propriété et de min. 3m par rapport à toute autre construction sur le lot. Dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot, l'emprise au sol maximale des abris de jardin, qui n'est pas représentée en partie graphique, ne peut dépasser une surface de **16m²** pour tous les lots.

c. Toitures des dépendances

Les carports sont à couvrir d'une toiture plate dont la pente est inférieure ou égale à **10%**.

La toiture des abris de jardin est soit plate (pente de max. 10%), soit à double versants.

La toiture plate des dépendances doit être aménagée en tant que toiture végétalisée, mais ne peut être utilisée comme terrasse ou jardin.

Art. 11 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires, des panneaux photovoltaïques, des cheminées, des pompes à chaleur, des climatiseurs et des buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

En cas d'aménagement d'une toiture terrasse au niveau de la toiture du volume secondaire donnant sur la façade postérieure des constructions sur tous les lots, l'acrotère, uniquement, servira de garde-corps.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Elles seront de teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera de la couleur de la toiture.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à la composition de la façade respective, voire de l'ensemble bâti. Ils seront installés de façon non visible du domaine public.

d. Pompes à chaleur et climatisations

L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

Ces installations respectent un recul de min. 3m par rapport aux limites de propriété.

Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs criardes sont interdits.

a. Façades

Les teintes de façades au niveau d'une construction sont limitées à deux teintes compatibles, la 1^{ère} pour le volume principal et la 2^{ème} pour les volumes secondaires et/ou avant-corps. On utilisera pour les façades les couleurs traditionnelles pour la région. Les couleurs vives et foncées qui nuisent au bon aspect du lieu sont interdites.

L'ensemble des constructions doivent constituer un ensemble homogène. Ainsi, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter afin de garantir l'homogénéité esthétique du quartier.

Les parements seront réalisés en crépis de texture fine.

Les matériaux sont identiques pour toutes les façades du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Pour les châssis de portes et de fenêtres sont admis le bois, le PVC et l'aluminium qui pourront, le cas échéant être teintés ou peints.

Des éléments en façade utilisant des matériaux autres qu'un enduit sont admis à condition de rester secondaires.

L'utilisation du granit et de la brique est proscrite.

b. Toitures

Il est prescrit l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin ;

Pour des constructions jumelées, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

c. Revêtements extérieurs

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent.

Art. 13 Espaces extérieurs privés

a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules et aux terrasses.

La pente pour l'accès carrossable des lots et des bâtiments doit être inférieure ou égale à 3% sur les 6 premiers mètres à partir de la limite postérieure du trottoir du CR.311.

Des revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteurs, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), doivent être mis en œuvre. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

En dehors des parties carrossables et accès aux bâtiments, il est requis, l'utilisation de joints ouverts permettant une infiltration partielle des eaux pluviales et réduisant son coefficient d'écoulement.

S'il existe un risque de pollution des sols ou des eaux souterraines en raison de l'usage qui est fait de ces espaces, les eaux de surface devront être récupérées et traitées dans le respect des réglementations en vigueur avant de rejoindre le milieu naturel.

b. Stationnements

Concernant le nombre d'emplacements de stationnement requis, se reporter à la partie écrite du PAG. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés sous la forme d'emplacements :

- couverts : garages intégrés au volume construit ou stationnements aménagés en tant que dépendance (carport) ;
- ouverts : à l'avant des constructions ou, respectivement, à l'avant des emplacements couverts.

Pour toute autre affectation ou destination que le logement, les prescriptions précisées en partie écrite du plan d'aménagement général sont d'application.

c. Espaces verts

Les espaces verts privés (**EVp**) sont majoritairement réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige.

Dans les espaces verts privés sont également admis dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot et sans qu'ils ne soient spécifiquement représentés en partie graphique, des surfaces stabilisées ou scellées destinées à l'aménagement de terrasses, de chemins d'accès piétons et cyclables, d'une piscine, ainsi que des murs, clôtures, autres pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements.

Le terrain naturel préexistant l'exécution du présent PAP doit être préservé dans le dernier mètre en limite sud de tous les lots. Ainsi, aucune modification du terrain naturel n'y est permise hormis pour l'installation et l'entretien des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux. Les haies et clôtures sont à planter en amont dudit espace à préserver.

Tout aménagement d'un jardin minéral est interdit, et ce pour tous les lots.

Le stationnement de véhicules motorisés est proscrit au niveau des espaces verts privés.

d. Toitures-jardin et toitures végétalisées

Les toitures plates aménagées en tant que toitures végétalisées / toitures-jardin doivent s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités. Elles peuvent comporter une grande diversité d'espèces végétales choisies parmi les plantes herbacées ou les plantes vivaces. L'épaisseur de la couche de terre végétale est fonction du type de plantation envisagé.

e. Haies et clôtures

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. En limite antérieure de propriété, leur hauteur est limitée à 1m20. En limites latérales et postérieures de propriété, leur hauteur est limitée à 1m50.

La hauteur des murs et murets de clôture est limitée à 0,80m. Des éléments de séparations visuelle entre constructions mitoyennes, d'une hauteur maximale de 2,00m à partir du terrain aménagé, peuvent cependant être aménagés sur la limite commune de propriété jusqu'à une distance de 3m de la façade arrière.

Dans les reculs antérieurs, les clôtures sont interdites. Les murets sont à limiter à 0m50.

Les jardins sont à délimiter le long de la limite postérieure, soit par des haies, soit par des clôtures légères devancées par une haie, de manière à réduire l'impact visuel des clôtures et d'améliorer ainsi l'intégration paysagère du projet. Ces haies et clôtures ne peuvent pas être implantées dans le dernier mètre en limite sud de tous les lots, tels que défini au point c. du présent article.

f. Remblais, déblais et soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé) avec une tolérance de 1,50m soit positive, soit négative, uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction et ses abords dans le terrain naturel.

Les travaux de remblais et de déblais ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager soit sous la forme de talus dont la pente est de 45° au maximum, soit par la construction de murs de soutènement. Sur cette base, les aménagements représentés sur la partie graphique réglementaire (plan et/ou coupes) peuvent être adaptés.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à **1,50m**. Le cas échéant, la construction de murs de soutènement échelonnés est possible, sous réserve de respecter la tolérance maximale définie ci-avant. Aucun mur de soutènement ne pourra être construit sur les cinq derniers mètres en limite sud des lots.

Le principe d'aménagement défini en coupe sur la pièce graphique est à respecter. Il permet à chaque lot de disposer en façade antérieure d'une zone « plane » ou de pente à 3% permettant un meilleur usage des parties antérieures tout en limitant le recours aux remblais, aux murs de soutènement disgracieux et aux aménagements en gradins.

Les soutènements le cas échéant nécessaires sont réalisés en matériaux de la région, de préférence en maçonnerie sèche.

2.3 Aménagement du domaine public

Art. 14 Type d'aménagement dans le domaine public

Pour cette opération aucune cession au domaine public n'est envisagée.

Toutefois, pour permettre le cas échéant l'aménagement d'armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques (candélabres d'éclairage de l'espace publics), des engravements sur les parcelles privées pourront être envisagés.

ANNEXE 1 - Liste d'essences autochtones

Liste d'essences autochtones

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme

Essences feuillues pour les plantations au niveau des bassins de rétention

Arbres:

Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme commun	Hainbuche
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Prunus avium	cerisier des oiseaux	Vogel-Kirsche
Prunus padus	cerisier à grappe	Trauben-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stieleiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide

Arbustes:

Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	bourdaine	Faulbaum
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser-Scheeball

ANNEXE 2 - Définitions

1. acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

2. alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

3. alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

4. auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

5. avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

6. balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

7. carport

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

8. clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

9. comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

10. construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

11. cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

12. dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

13. étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

14. faîte/faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

15. garage

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

16. hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur corniche.

17. hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur à l'acrotère.

18. hauteur hors-tout

On entend par hauteur hors-tout la hauteur d'une construction ou élément par rapport au terrain aménagé attenant.

19. hauteur au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le faîte, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Pour chaque construction ou ensemble de construction, la partie graphique réglementaire du PAP spécifie le point de référence déterminant la hauteur au faîte.

20. hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

21. îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

22. limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

23. locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c.à.d. ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

24. logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

25. logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

26. logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

27. loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

28. lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

29. maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

30. maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

31. maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

32. maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement.

33. niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

34. nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

35. nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

36. niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

37. niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

38. pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

39. parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

40. recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

41. surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

42. surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

43. surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

44. surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

45. surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

46. surface stabilisée

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

47. terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

48. terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

49. terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

50. voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

51. voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

52. Volume secondaire

Volume faisant partie de la construction principale et qui fait saillie par rapport au volume principal de la construction, tout en restant subordonnée à celle-ci.

